Дело № 2-2792-37-552/2024

УИД 26MS0141-01-2024-002824-02

**РЕШЕНИЕ**

**Именем Российской Федерации**

город Михайловск 23 октября 2024 года

Мировой судья судебного участка № 3 Шпаковского района Ставропольского края Курилова Л.А.,

при секретаре судебного заседания Орловой В.Д.,

с участием:

представителя истца М. по доверенности №\*\* \*\*\* от \*\*\* г. З

ответчика А

рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении мирового судьи судебного участка №3 Шпаковского района Ставропольского края гражданское дело по исковому заявлению М к А о взыскании неполученной части задатка в размере 50 000 рублей, а также о взыскании в пользу истца компенсации морального вреда в размере 100 000 рублей,

установил:

Представитель истца М по доверенности З обратился к мировому судье судебного участка №3 Шпаковского района Ставропольского края с иском к А о взыскании неполученной части задатка в размере 50 000 рублей, а также о взыскании в пользу истца компенсации морального вреда в размере 100 000 рублей.

В обоснование исковых требований указал, что 08.07.2023 года между истцом и ответчиком был заключен в письменной форме предварительный договор купли-продажи жилого дома с земельным участком, расположенных по адресу: Ставропольский край, Шпаковский район, \*\*\*, согласно которому истец выступал в качестве покупателя, а ответчик в качестве продавца данной недвижимости. В соответствии с п. 2.1 указанного договора покупатель передал продавцу задаток в размере 50 000 рублей, в счет обеспечения своих обязательств по приобретению вышеуказанной недвижимости.

29.07.2023 года ответчик по своей инициативе отказался от подписания договора купли-продажи на условиях, указанных в предварительном договоре купли-продажи от 08.07.2023 года. Ранее полученный задаток в размере 50 000 рублей ответчик возвратил истцу. Об отказе ответчика заключить договор купли-продажи и о факте возврата задатка покупателю в размере 50000 рублей 29.07.2023 года составлено соглашение о расторжении предварительного договора купли-продажи от 08.07.2023 года.

Вместе с тем, согласно п. 2 ст. 381 ГК РФ если за неисполнение договора ответственная сторона, получившая задаток, она обязана уплатить другой стороне двойную сумму задатка. Таким образом, считает, что ответчику следовало возвратить задаток в двойном размере, то есть в размере 100 000 рублей. Однако, ответчик вторую часть задатка истцу не выплатил.

Со ссылкой на ст. 151 ГК РФ, считает, что своими действиями ответчик причинил истцу не только моральный вред, подлежащий материальной компенсации, согласно законодательству, но нанес существенный вред здоровью.

Так, истец с целью подготовки к сделке с ответчиком, нашла покупателя на принадлежащий ей объект недвижимости, расположенный по адресу: Ставропольский край, Шпаковский район, \*\*\*\*. С потенциального покупателя (П.) в качестве задатка были получены денежные средства в размере 100 000 рублей, о чем 07.07.2023 была составлена соответствующая письменная расписка. 08.07.2023 часть из полученных от П денежных средств были использованы в качестве задатка при заключении предварительного договора купли-продажи с ответчиком. После расторжения ответчиком 29.07.2023 предварительного договора купли-продажи, соответственно расстроился и запланированный процесс сделки с П Не имея финансовой возможности вернуть П задаток в двойном размере, так как сделка с П не состоялась по вине истца, истцу на протяжении длительного времени (с 29.07.2023 по 08.11.2023) приходилось уговаривать П подождать пока истец решит вопрос с покупкой нового жилья. Весь указанный период времени истец находилась в состоянии близком к истерике и нервному истощению, так как ответчик расстроил все её планы. В результате недобросовестных действий ответчика, на нервной почве у истца развилось заболевание – макроаденома гипофиза.

Просит суд взыскать с А в пользу М неполученную часть задатка в размере 50 000 рублей. А также взыскать с ответчика в пользу истца компенсацию морального вреда в размере 100000 рублей.

В судебное заседание истец М извещенная о времени и месте судебного заседания надлежащим образом, не явилась. Её интересы представляет по доверенности З

Суд, с учетом мнения сторон, на основании ч. 5 ст. 167 ГПК РФ, считает возможным рассмотреть дело по существу в отсутствие не явившегося истца.

В судебном заседании представитель истца М. по доверенности З. поддержал исковые требования в полном объеме и просил суд их удовлетворить. Несмотря на то, что в договоре прописано, что в случае если за неисполнение договора от 08.07.2023 ответственен продавец, сумма задатка возвращается покупателю в том же размере, в котором была передана в течении 30 рабочих дней, общими положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, статье 381 п. 2 ГК РФ, закреплено о том, что если за неисполнение договора ответственная сторона, получившая задаток, она обязана уплатить другой стороне двойную сумму задатка.

В судебном заседании ответчик А исковые требования ни признала в полном объеме и пояснила о том, что после расторжения предварительного договора купли-продажи, она не знала, что у истца есть к ней какие-либо претензии. На момент подписания ими в юридической фирме соглашения о расторжении предварительного договора купли-продажи у истца никаких претензий к ней не было. За этот год к ней никто не обращался с претензиями и про состояние здоровья ответчика ей ничего не известно, за помощью никто не обращался. Другой дом истец купила сразу на улице. Задаток в размере 50000 рублей, она вернула в срок, предусмотренный предварительным договором, в течении 30 дней. Подписали соглашение обоюдно, претензий никаких не было.

Мировой судья, выслушав стороны, изучив письменные материалы дела, оценив собранные по делу доказательства по отдельности и в их совокупности, приходит к выводу, что исковые требования М. подлежат оставлению без удовлетворения по следующим основаниям.

Статья 11 ГПК РФ предусматривает, что суд обязан разрешать гражданские дела на основании Конституции РФ, международных договоров РФ, федеральных законов, нормативных правовых актов федеральных органов государственной власти, Конституции (уставов), законов, иных нормативных правовых актов органов государственной власти субъектов РФ, нормативных правовых актов органов местного самоуправления.

Согласно ст. 195 ГПК РФ решение суда должно быть законным и обоснованным. Суд обосновывает решение лишь на тех доказательствах, которые были исследованы в судебном заседании.

Как разъяснено в п.п. 2 и 3 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 19 декабря 2003 года №23 «О судебном решении» решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права (часть 1 статьи 1, часть 3 статьи 11 ГПК РФ).

Решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (статьи 55, 59-61, 67 ГПК РФ), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

В соответствии со ст. 55 ГПК РФ доказательствами по делу являются полученные в предусмотренном законом порядке сведения о фактах, на основе которых суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения сторон, а также иных обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения и разрешения дела.

В соответствии с ч. 1 ст. 46 Конституции Российской Федерации каждому гарантируется судебная защита его прав и свобод.

Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации, регламентируя судебный процесс, наряду с правами его участников предполагает наличие у них определенных обязанностей, в том числе обязанности добросовестно пользоваться своими правами (ст. 35 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации). При этом реализация права на судебную защиту одних участников процесса не должна ставиться в зависимость от исполнения либо неисполнения своих прав и обязанностей другими участниками процесса.

На основании ст. 10 ГК РФ не допускаются действия граждан и юридических лиц, осуществляемые исключительно с намерением причинить вред другому лицу, а также злоупотребление правом в иных формах. В случае несоблюдения требований, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи, суд, арбитражный суд или третейский суд может отказать лицу в защите принадлежащего ему права.

В соответствии со ст. 56 ГПК РФ, содержание которой следует рассматривать в контексте п. 3 ст. 123 Конституции РФ и ст. 12. ГПК РФ, закрепляющих принцип состязательности гражданского судопроизводства и принцип равноправия сторон, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается, как на основании своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 08 июля 2023 года между А и М заключен предварительный договор купли-продажи недвижимости, предметом договора является недвижимость, состоящая из одноэтажного жилого дома блокированного типа, с кадастровым номером \*\*\*, площадью 81,7 кв.м., количество этажей – 1, расположенного по адресу: Ставропольский край, Шпаковский муниципальный округ, \*\*\* Согласно п. 2 п.п. 2.1 указанного договора покупатель до подписания настоящего договора внес продавцу задаток в размере 50 000 рублей, в счет обеспечения своих обязательств по приобретению недвижимости. В соответствии с п. 3 п.п. 3.2 настоящего предварительного договора в случае отказа покупателя от оплаты вышеуказанного объекта недвижимости по личным причинам (выбор другого объекта недвижимости и желание приобрести именно его, выезд за пределы РФ, и т.д. и т.п., неисполнение своих обязательств по любым причинам) сумма задатка оговоренная в п. 2.1 настоящего договора остается у продавца. Если за неисполнение настоящего договора от 08 июля 2023 года ответственен продавец, сумма задатка, обговоренная в п. 2.1 настоящего договора возвращается покупателю в том же размере, в котором была передана в течении 30 рабочих дней.

Согласно соглашения о расторжении предварительного договора купли-продажи от 29.07.2023, А, в лице продавца и М., в лице покупателя расторгают предварительный договор купли-продажи недвижимости от 08.07.2023 в связи с отказом продавца от подписания договора купли-продажи на условиях, указанных в вышеуказанном предварительном договоре. В соответствии с п. 2 данного соглашения денежная сумма в размере 50 000 рублей, выплаченная покупателем продавцу в качестве задатка за недвижимость, состоящую из одноэтажного жилого дома блокированного типа (2 блок-секции), с кадастровым номером \*\*\*, площадь 81,7 кв.м., назначение: жилое, количество этажей – 1, адрес: Российская Федерация, Ставропольский край, Шпаковский муниципальный округ, \*\*\*, возвращается продавцом покупателю при подписании настоящего соглашения.

Стороной истца не оспаривается, что согласно, заключенного соглашения о расторжении предварительного договора купли-продажи от 29.07.2023 денежные сумма в размере 50000 рублей, выплаченная покупателем продавцу в качестве задатка за указанную недвижимость была получена истцом М

Согласно пунктам 1, 2 статьи 429 ГК РФ по предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором. Предварительный договор заключается в форме, установленной для основного договора, а если форма основного договора не установлена, о в письменной форме. Несоблюдение правил о форме предварительного договора влечет его ничтожность.

В силу п. 6 ст. 429 ГК РФ обязательства, предусмотренные предварительным договором, прекращаются, если до окончания срока, в который стороны должны заключить основной договор, он не будет заключен либо одна из сторон не направит другой стороне предложение заключить этот договор.

Из разъяснений, содержащихся в п. 1 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела 1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», следует, что согласно пункту 3 статьи 1 ГК РФ при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно. В силу пункта 4 статьи 1 ГК РФ никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения. Оценивая действия сторон, как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей.

В соответствии со статьей 431 ГК РФ при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом.

Если правила, содержащиеся в части первой названной статьи, не позволяют определить содержание договора, должна быть выяснена действительная общая воля сторон с учетом цели договора. При этом принимаются во внимание все соответствующие обстоятельства, включая предшествующие договору переговоры и переписку, практику, установившуюся во взаимных отношениях сторон, обычаи, последующее поведение сторон.

В соответствии с п. 1 ст. 380 ГК РФ задатком признается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне, в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения.

Согласно п. 4 ст. 380 ГК РФ, если иное не установлено законом, по соглашению сторон задатком может быть обеспечено исполнение обязательства по заключению основного договора на условиях, предусмотренных [предварительным договором](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=314779&dst=100063) [(статья 429)](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=482692&dst=102031).

Таким образом, по смыслу закона соглашение о задатке должно содержать все перечисленные в статье 380 ГК РФ условия.

Из материалов дела, следует, что 08.07.2023 между А и М заключен предварительный договор. В котором в п. 2 п.п. 2.1 указано, что покупатель до подписания настоящего договора внес продавцу задаток в размере 50 000 рублей, в счет обеспечения своих обязательств по приобретению недвижимости, указанной в настоящем договоре.

В связи с чем, внесенный задаток в связи с не заключением основного договора купли-продажи подлежит возвращению продавцом покупателю независимо от наличия или отсутствия виновных действия какой-либо из сторон, поскольку в соответствии с п. 6 ст. 429 ГК РФ, обязательства, возникшие из предварительного договора, прекратились, а законных оснований для удержания ответчиком переданной суммы аванса не имеется.

Что и было сделано продавцом, ответчиком А, что подтверждается соглашением о расторжении предварительного договора купли-продажи от 29.07.2023 года, а именно денежная сумма в размере внесенного ранее в качестве задатка по условиям предварительного договора от 08.07.2023, 50 000 рублей была выплачена продавцом покупателю, то есть А, М

Во исполнение п. 3 п.п. 3.2 предварительного договора купли-продажи продавцом (А) были соблюдены условия и в течении 30 рабочих дней, задаток в размере 50 000 рублей был передан покупателю М., о чем ими было подписано соглашение о расторжении предварительного договора купли-продажи от 29.07.2023. Согласно п. 4 данного соглашения, стороны с содержанием ст. ст. 450, 451, 453, 551 ГК РФ были ознакомлены.

После чего никаких взаимоотношений между сторонами не было, что подтверждает ответчик, иного стороной истца суду не представлено.

Согласно ст. 151 ГК РФ, если гражданину причинен моральный вред (физические или нравственные страдания) действиями, нарушающими его личные неимущественные права либо посягающими на принадлежащие гражданину другие материальные блага, а также в других случаях, предусмотренных законом, суд может возложить на нарушителя обязанность денежной компенсации указанного вреда.

В силу статьи 1101 Гражданского кодекса Российской Федерации размер компенсации морального вреда определяется судом в зависимости от характера причиненных потерпевшему физических и нравственных страданий.

Характер физических и нравственных страданий оценивается судом с учетом фактических обстоятельств, при которых был причинен моральный вред, и индивидуальных особенностей потерпевшего (пункт 3 статьи 1101 Гражданского Кодекса Российской Федерации).

Так как судом в удовлетворении основных исковых требований отказано, то и производные требования о компенсации морального вреда также удовлетворению не подлежат.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 88, 98, 194-198 ГПК РФ, мировой судья

решил:

Исковые требования М к А о взыскании неполученной части задатка в размере 50 000 рублей, а также о взыскании в пользу истца компенсации морального вреда в размере 100 000 рублей – оставить без удовлетворения.

Решение может быть обжаловано в Шпаковский районный суд Ставропольского края через мирового судью в течение месяца со дня его принятия в окончательной форме.

Мотивированное решение составлено 01 ноября 2024 года.

Мировой судья Л.А. Курилова

 подпись

Копия верна:

Мировой судья Л.А. Курилова